

DECIZIE

04 decembrie 2013

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima, Iuliana Oprea

Ion Druță, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Maconst-Prim”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe acțiuni „Scana” împotriva Societății cu răspundere limitată „Maconst-Prim” cu privire la evacuarea din imobil, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 mai 2013, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea pe acțiuni „Scana”, casată hotărârea Judecătoriei Rîșcani municipiul Chișinău din 30 noiembrie 2012 și emisă o nouă hotărâre cu privire la admiterea acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 21 martie 2012, SA „Scana” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Maconst-Prim” cu privire la evacuarea din imobil.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 27 septembrie 2005, între SA „Scana” și SRL „Maconst-Prim” a fost încheiat contractul de colaborare nr. DS-SJ-02, prin care părțile au convenit să colaboreze reciproc în vederea edificării complexului locativ „Buna Vestire” din str. P. Rareș, 55, mun. Chișinău.

Prin Acordul adițional din 01 februarie 2007 la contractul menționat SA „Scana” a transmis în folosință temporară, fără drept de demolare imobilul din str. P. Rareș, 57 lit. A, B și D, mun. Chișinău, pentru exploatare ca oficii, depozite și spații comerciale.

Conform pct. 1 din Acordul adițional menționat, SRL „Maconst-Prim” și-a asumat obligația să nu transmită în folosință sau locațiune imobilul menționat la terțe persoane, precum și să folosească imobilul în scopuri personale cu asigurarea întreținerii curente.

Susține că datorită multiplelor încălcări ale obligațiilor contractuale, SA „Scana”, conducându-se de prevederile art. 906 alin. (1) lit. b) și d) din Codul civil, a reziliat Acordul adițional din 01 februarie 2007, prin declarația de reziliere din 24 martie 2010 și concomitent a solicitat restituirea încăperilor respective.

Afirmă că conform pct. 9.4 din contractul menționat, termenul de valabilitate al contractului a fost stabilit pe o perioadă de 5 ani din momentul semnării contractului, adică până la 27 septembrie 2010. În legătură cu expirarea termenului contractului, SA „Scana” în mod repetat a solicitat eliberarea încăperilor, însă pârâta fără nici un motiv legal refuză să se conformeze cerințelor legale ale reclamantei.

Prin urmare, solicită evacuarea pârâtei și a terțelor persoane din imobilul din str. P. Rareș,57, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 30 noiembrie 2012 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 mai 2013 a fost admis apelul declarat de către SA „Scana”, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă și a fost evacuată SRL „Maconst-Prim” și terțele persoane din imobilul din str. Petru Rareș,57, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100417.002.01.

La 28 mai 2013, în termenul prevăzut de lege, SRL „Maconst-Prim” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece instanța de apel a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

Menționează că valabilitatea contractului de colaborare nr. DS-SJ-02 din 27 septembrie 2005 nu a fost contestată de către intimată, acesta continuând să producă efecte juridice și actualmente, nefiind reziliat de către părți, în contextul în care construcția complexului locativ în cauză continuă.

În acest context, consideră neîntemeiată concluzia instanței de apel cu privire la legalitatea rezilierii contractului de colaborare menționat și a Acordului adițional din 01 februarie 2007, în conjunctura în care acestea continuă să producă efecte juridice, fapt confirmat prin Acordurile adiționale semnate de părți la 20 mai 2009 și 21 mai 2009, schimbul de scrisori nr. 76 din 19 iulie 2010 și nr. 42 din 23 iulie 2010 cu privire la coordonarea prețului de vânzare a apartamentelor, scrisoarea recurentei nr. 34 din 27 septembrie 2011 cu propunerea de efectuare a primei tranșe de construcții pentru atingerea scopului prevăzut de contractul de colaborare și cu privire la derularea în continuare a raporturilor de colaborare, scrisoarea nr. 96 din 27 septembrie 2010 cu privire la finisarea lucrărilor și împărțirea rezultatelor activității comune și notificarea recurentei nr. 52 din 27 septembrie 2010, prin care s-a propus semnarea unui acord adițional pentru un termen nou de 5 ani pentru a definitiva cu succes scopurile societății civile.

Susține că declarația de reziliere a actelor juridice este absolut nefondată, în contextul în care solicitarea rezilierii este bazată pe invocarea încălcării de către recurentă a multiplelor clauze convenționale: demolarea fără acordul intimatei a unor imobile și acordarea în sublocațiune unor terțe persoane a încăperilor luate în posesie și folosință în baza Acordului adițional din 01 februarie 2007.

Afirmă că efectuarea demolărilor unor imobile au fost efectuate sub stricta supraveghere și coordonare cu intimata, fapt confirmat prin scrisoarea nr. 22 din 21 aprilie 2010.

În afară de aceasta, argumentul intimatei cu privire la acordarea de către recurentă a unor spații în sublocațiune fără acordul său nu corespunde realității, deoarece însăși intimata a aprobat încheierea contractelor de sublocațiune de către recurentă cu terțe persoane. Acest fapt se confirmă prin semnătura și parafa aplicată de intimată pe contractul de sublocațiune încheiat între recurentă și ÎM „Sanin” SRL.

Menționează că acțiunile intimatei sunt îndreptate spre sfidarea recurentei, urmărind eschivarea de la executarea obligațiilor asumate prin semnarea

contractului de colaborare nr. DS-SJ-02 din 27 septembrie 2005 și a acordurilor adiționale semnate la acesta.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 27 noiembrie 2013 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Pe parcursul judecării pricinii s-a constatat că la 27 septembrie 2005, între SA „Scana” și SRL „Maconst-Prim” a fost încheiat contractul de colaborare nr. DS-SJ-02, în temeiul căruia părțile au constituit o societate civilă, fără respectarea formelor legale și s-au obligat reciproc să aducă un aport comun în vederea realizării scopului societății civile și împărțirii beneficiului obținut după realizarea scopului. Obiectivul concret al colaborării dintre SA „Scana” și SRL „Maconst-Prim” a fost edificarea unui complex locativ constituit din 10 blocuri de locuit, conform planului de construcție expus în anexele 1 și 2 ale contractului și după edificarea blocurilor, părțile au urmărit dobândirea dreptului de proprietate asupra a câte 9000 m.p. din apartamentele construite pentru fiecare parte contractantă, conform pct. 5.1 din contract.

De asemenea, s-a constatat că la 28 septembrie 2006, între SA „Asistența Călătorii Mapamond” și SA „Scana” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, conform căruia ultima a cumpărat terenul cu suprafața de 0,364 ha și construcțiile cu suprafața de 1699,9 m. p. din str. Petru Rareș, 57, mun. Chișinău.

Din materialele dosarului rezultă că la 01 februarie 2007, între SRL „Maconst-Prim” și SA „Scana” a fost încheiat acordul adițional la contractul de colaborare din 27 septembrie 2005, conform căruia având în vedere faptul că la 27 septembrie 2005, a fost semnat contractul nr. DS-SJ-02 de colaborare, obiectul căruia este construcția complexului de blocuri locative pe str. P. Rareș, 55, 57, 59, în scopul eficientizării procesului de construcție, părțile au convenit, prin prezentul acord, ca SA „Scana” să transmită, iar SRL „Maconst-Prim” să primească în folosință temporară (pentru perioada de construcție a complexului locativ menționat), fără drept de demolare – imobilul existent din str. P. Rareș, 57 A, B, D pentru exploatare în continuare ca oficii, depozite, spații comerciale.

Totodată, conform pct. 2 din acordul adițional menționat, SRL „Maconst-Prim” s-a obligat să folosească imobilul în scopul personale, fără drept de transmitere în folosință sau arendă altor persoane, să întrețină imobilul în stare satisfăcătoare, să achite plățile comunale și alte plăți necesare pentru buna funcționare a sistemului tehnic, sanitar și constructiv ale imobilului, să execute lucrări de reparație, reconstrucție, reamenajare, etc. numai cu acordul preventiv și în scris al SA „Supraten”, iar conform pct. 3 din acordul adițional menționat, părțile au convenit că prezentul acord va acționa în aceleași temeiuri ca și contractul de colaborare și poate fi reziliat numai odată cu el și în aceleași temeiuri.

La 27 septembrie 2010, SA „Scana” a notificat SRL „Maconst-Prim” despre rezilierea contractului de colaborare menționat în legătură cu expirarea termenului de 5 ani stipulat la pct. 9.4 din contract.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SA „Scana” a solicitat evacuarea SRL „Maconst-Prim” și a terțelor persoane din imobilul din str. Petru Rareș, 57, mun. Chișinău, acțiune care a fost respinsă de către prima instanță.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către SA „Scana”, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, prin care a admis acțiunea și a evacuat SRL „Maconst-Prim” și terțele persoane din imobilul din str. Petru Rareș, 57, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100417.002.01.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția dată de către instanța de apel este una legală și întemeiată.

Conform art. 321 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de către OCT Chișinău la 27 februarie 2008 rezultă că proprietarul bunului imobil din str. P. Rareș, 57, mun. Chișinău este SA „Scana”, dreptul de proprietate fiind înregistrat la 01 octombrie 2006, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 28 septembrie 2006 (f.d.23).

Conform acordului adițional din 01 februarie 2007 la contractul de colaborare din 27 septembrie 2005, SA „Scana” a transmis SRL „Maconst-Prim” în folosință imobilul existent din str. P. Rareș, 57 A, B, D, mun. Chișinău, folosință care va înceta odată cu rezilierea contractului de colaborare din 27 septembrie 2005, producându-și efectele doar pe durata existenței contractului menționat sau la simpla somație a SRL „Maconst-Prim”, conform prevederilor art. 864 alin. (3) din Codul civil.

La caz, se reține că contractul de colaborare nr. DS-SJ-02 din 27 septembrie 2005 nu are ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu, ci constituirea unor aporturi comune în vederea realizării unui scop comun și împărțirea beneficiilor între membrii societății civile, la caz SA „Scana” și SRL „Maconst-Prim”.

Astfel, deși, clauza cuprinsă la pct. 3.3 din contractul de colaborare menționat prevede că pe durata executării contractului, lotul de pământ și clădirile situate pe terenurile A, B, C și D vor fi considerate proprietate comună a ambelor părți, instanța de apel corect a reținut că nu se poate interpreta literar termenii folosiți de părți la redactarea contractului, clauzele urmând a fi interpretate sistematic reieșind din natura, scopul și cuprinsul întregului act juridic și nu din clauza luată aparte. Or, din interpretarea clauzei cuprinse la pct. 3.3 din contract, în raport cu faptul că dreptul de proprietate este perpetuu, este evident că părțile au avut în vedere că dreptul de folosință asupra imobilului în litigiu va fi exercitat în comun pe durata contractului.

În caz contrar, SA „Scana”, în baza unui act juridic solemn autentificat notarial și înregistrat la Registrul bunurilor imobile, era obligată să înstrăineze SRL „Maconst-Prim” ½ cotă-parte ideală din imobilul în litigiu, iar SRL „Maconst-

Prim” să-și înregistreze dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, conform cerințelor legale.

La caz, se mai reține că SA „Scana” este lipsită de deplinătatea atributelor sale în calitate de proprietar, atâta timp cât imobilul în litigiu se află în posesia și folosința SRL „Maconst-Prim”.

Or, conform art. 46 alin. (2) din Constituția RM, dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Conform art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Aceleași prevederi sunt stipulate și în art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apararea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel temeinic și legal a admis acțiunea și a evacuat SRL „Maconst-Prim” și terțele persoane din imobilul din str. Petru Rareș,57, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100417.002.01, iar argumentele invocate de către recurenta SRL „Maconst-Prim” în acest sens nu pot fi reținute ca întemeiate.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Maconst-Prim”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 15 mai 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe acțiuni „Scana” împotriva Societății cu răspundere limitată „Maconst-Prim” cu privire la evacuarea din imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă

Nicolae Clima

Iuliana Oprea

Ion Druță

Ion Corolevschi